



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN FASTIGHETS AB

Informationsmemorandum

TECKNINGSPERIOD
11-25 MARS 2021

VIKTIG INFORMATION

Detta informationsmemorandum ("**Memorandumet**") har upprättats av styrelsen i Grundingen Fastighets AB ("**Grundingen**" eller "**Bolaget**"), med organisationsnummer 559107-0049, med anledning av att Bolagets styrelse har beslutat om nyemission av aktier som erbjuds till allmänheten i Sverige ("**Erbjudandet**" eller "**Företrädesemissionen**"). Med "**Eminova**" avses Eminova Fondkommission AB, med organisationsnummer 556889-7887. Med "**Euroclear**" avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112-8074.

Memorandumet är framtaget med anledning av Erbjudandet och ska ses som ett komplement till sådan information som Bolaget har offentliggjort som bland annat Bolagets årsredovisningar, kvartalsrapporter samt pressmeddelanden och inte som ett enskilt beslutsunderlag för en investering i Erbjudandet. Tvist rörande innehållet i detta Memorandum eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

UNDANTAG FRÅN PROSPEKTSKYLDIGHET

Memorandumet utgör inget prospekt i enlighet med Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**") och har varken granskats, registrerats eller godkänts av Finansinspektionen. Erbjudandet riktas endast i Sverige. Memorandumet, eller i övrigt till Memorandumet hänförligt material, får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Mottagaren av Memorandumet är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, och får inte publicera eller distribuera Memorandumet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

LEGALA RESTRIKTIONER

Aktierna i Grundingen har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S.

Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna i Grundingen har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Memorandumet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Memorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "tror", "beräknar", "förutser", "förväntar", "antar", "prognostiserar", "avser", "skulle kunna", "kommer att", "bör", "borde", "enligt uppskattningar", "har åsikten", "kan", "planerar", "potentiell", "förutsäger", "planlägger", "såvitt känt" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Memorandumet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Memorandumet. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från resultaten, eller kommer inte att uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Memorandumet i sin helhet. Bolaget kan inte lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutsädda

utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Efter dagen för publiceringen av Memorandumet kommer Bolaget inte, om det inte föreskrivs enligt lag, att uppdatera framtåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framtåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

BRANSCH- OCH MARKNADSinFORMATION

Memorandumet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Grundings verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Bransch- och marknadspublicationer anger generellt att informationen i publikationen har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den marknadsinformation som finns i Memorandumet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspublicationer. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framtåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Innehållet på Bolagets webbplats eller webbplatser som tillhör tredje part och som hänvisas till häri utgör inte en del av Memorandumet.

TILLGÄNGLIGHET

Föreliggande Memorandum och de handlingar som införlivats genom hänvisning kommer under dokumentets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida: <https://grundingenfastighets.se/>.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Detta memorandum skall läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, vilka införlivas genom hänvisning. De handlingar som införlivas genom hänvisning är:

- Reviderad årsredovisning för verksamhetsåret 2019.
- Delårsrapport för perioden 1 januari–30 november 2020.

Mindre differenser föranledda av avrundningar förekommer i vissa delar av de finansiella uppställningarna.

REVISORSGRANSKNING

Utöver vad som framgår ovan avseende historisk finansiell information som införlivats genom hänvisning har ingen information i detta memorandum granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

De siffror som redovisas i Memorandumet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Memorandumet. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK") om inte annat anges. Med "KSEK" avses tusen svenska kronor och med "MSEK" avses miljoner svenska kronor. Finansiell information i Memorandumet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor enligt vad som anges här, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem.

INNEHÅLL

VILLKOR I SAMMANDRAG	5
.....	
RISKFaktorER	6
.....	
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN	10
.....	
BAKGRUND OCH MOTIV	12
.....	
VD HAR ORDET	14
.....	
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	18
.....	
MARKNADSBESKRIVNING	22
.....	
VERKSAMHETSBEskRIVNING	25
.....	
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	31
.....	
FINANSIELL ÖVERSIKT	38
.....	
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	43
.....	
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	45
.....	
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	48
.....	
BOLAGSORDNING	50



VILLKOR

I SAMMANDRAG

FÖRETRÄDESRÄTT

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls två (2) teckningsrätter. Sju (7) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning de nya aktierna inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas samtliga aktieägare och andra investerare till teckning.

ÖVRIGA VILLKOR

Emissionskurs:	0,20 SEK per aktie. Courtage utgår ej.
Emissionsbelopp:	Ca 25,7 MSEK före emissionskostnader
Styrelsens deltagande:	Upp till 26,5 % av Erbjudandet
Antal nyemitterade aktier:	Högst 128 353 692 stycken
Avstämningsdag:	9 mars 2021
Teckningstid:	11–25 mars 2021
Likviddag vid teckning utan företräde:	Enligt anvisningar på avräkningsnota

RISKFAKTORER

En investering i aktier eller aktierelaterade värdepapper är alltid förenat med risk. Ett antal faktorer utanför Grundingens kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom eget agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Vid en bedömning av Grundingens framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i detta Memorandum samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Grundingens framtida utveckling. Riskerna är ej rangordnade och listan skall inte betraktas som fullständig. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget ännu inte identifierat kan också komma att utvecklas till faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och framtida utveckling.

RISKER RELATERADE TILL VERKSAMHETEN

FASTIGHETSUTVECKLING

Grundingen utvecklar fastighetsprojekt som omfattar både småhus och flerbostadshus med lägenheter i såväl hyresrättsform som bostadsrättsform.

Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Bolaget inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Dessutom kan projekt försenas eller fördröjas, vilket kan resultera i ökade kostnader eller minskade intäkter. Därutöver kan projektrelaterade problem i samband med Bolagets utvecklingsprojekt innebära att ledningens uppmärksamhet avleds från Grundingens befintliga verksamhet, men också ökade kostnader som kanske inte går att få ersättning eller kompensation för. Om någon av de ovan nämnda

riskerna skulle materialiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Grundingens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Grundingens verksamhetsinriktning gör att Bolaget påverkas av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna, omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt (BNP), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna på den svenska marknaden påverkar Bolagets resultat genom att påverka efterfrågan på fastigheter och därmed Bolagets framtida uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av tillgångar samt tillgången till och kostnaden för, finansiering, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

GEOGRAFISKA RISKER

Grundingen verkar på den svenska fastighetsmarknaden. Även inom den svenska

marknaden kan skillnader mellan olika regioner leda till skillnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika marknadsområden. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknaderna där Bolaget är verksamt kan påverka, bland annat, hyresnivåer vilket kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på Bolagets fastigheter kan minska på de flesta, eller samtliga, geografiska marknader, vilket kan medföra en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER

Verksamheten är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Det föreligger alltid risk att Bolaget inte kan erbjuda alla nyckelpersoner tillfredställande villkor gentemot den konkurrens som finns från andra bolag i branschen eller närstående branscher. Om nyckelpersoner lämnar eller inte kan anställas i Bolaget kan det få negativ inverkan på verksamheten.

MILJÖRISK

Fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört förorening även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, för att ställa

fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning. Sådana krav kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

LIKVIDITET

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar. Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan påverka Grundningens verksamhet och finansiella ställning. Om Grundningens tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha väsentlig negativ effekt på Grundningens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TVISTER

Grundningen kan, som en följd av affärsverksamheten, bli inblandat i tvister och rättsprocesser. Tvister och rättsprocesser kan vara tidskrävande, störa den löpande verksamheten, avse viktiga frågor samt medföra betydande kostnader och påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL

ERBJUDNA VÄRDEPAPPER

BRISTANDE LIKVIDITET I BOLAGETS AKTIE OCH AKTIERELATERADE VÄRDEPAPPER

Aktierna i Grundningen är inte upptagna till handel vid en börs eller MTF-plattform. Inte heller kommer teckningsrätter och betalda tecknade aktier att vara föremål för handel i samband med nyemissionens genomförande. En investerare kan således inte utgå ifrån att likviditeten i aktierna, teckningsrätter och betalda tecknade aktier kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts. Om likviditeten är begränsad kan detta medföra svårigheter för innehavare av dessa värdepapper att förändra sitt innehav.

UTDELNING

Bolaget har sedan grundandet inte genomfört några utdelningar till aktieägarna. Det är ledningens avsikt att under de närmaste åren använda genererade vinstmedel till att utveckla Bolagets verksamhet och befästa dess position på marknaden. Det är Bolagsstämman som beslutar om utdelning till aktieägarna utifrån rådande förutsättningar för verksamheten. Risk föreligger att utdelning inte heller kommer att ske under de närmaste åren. Möjligheterna till avkastning av en investering i Bolagets aktier består därför främst i ökande aktiekurs.

EJ SÄKERSTÄLLDA TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH GARANTIER

Grundingen har ej erhållit några teckningsförbindelserförbindelser eller garantiåtaganden men styrelsen har för avsikt att teckna sin respektive pro rata-andel. Styrelsens innehav motsvarar ca 26,5 % av totala antalet aktier i Grundingen Fastighets AB och motsvarar

således en total teckning om ca 6,8 MSEK av Erbjudandet. Styrelsen avsikt att teckna är inte säkerställd genom pantsättning, spärmedel eller liknande arrangemang, vilket skulle kunna innebära en risk att någon eller några av dem som har för avsikt att teckna i Erbjudandet inte fullföljer denna avsikt. För det fall något eller några åtaganden som avgivits inte skulle infrias, skulle Bolagets finansiella ställning kunna påverkas negativt.

A modern living room with a grey sofa, a black coffee table, and two framed artworks on the wall. A large potted plant is on the right, and a floor lamp is on the left. The room has light wood flooring and white walls.

Moderna & funktionella bostäder

 GRUNDINGEN
FASTIGHETS AB

INBJUDAN

TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN

Styrelsen i Grundingen Fastighets AB (org.nr 559107-0049) har den 2 mars 2021 beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 8 maj 2020. Emissionen omfattar högst 128 353 692 aktier och kan inbringa bolaget 25 670 738,40 kronor vid full teckning. Några garantier eller teckningsförbindelser lämnas ej, men styrelsen har för avsikt att teckna sin respektive pro rata-andel. Styrelsens innehav motsvarar ca 26,5 % av totala antalet aktier i Grundingen Fastighets AB och motsvarar således en total teckning om ca 6,8 MSEK av Företrädesemissionen.

ERBJUDET VÄRDEPAPPER

Erbjudandet avser köp av nyemitterade aktier, till en kurs om 0,20 SEK per styck.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av aktier ska ske under perioden från och med den 11–25 mars 2021. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL TECKNING OCH TECKNINGSRÄTTER

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 9 mars 2021 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt vid teckning. Aktieägare i Bolaget erhåller två (2) teckningsrätter för varje innehavd aktie. Det krävs sju (7) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie.

ÖVERTILLDELNINGSEMISSION

Ingen övertilldelning av nyemitterade aktier kommer att ske. Ej heller föreligger erbjudande från någon befintlig aktieägare om avstående från teckningsrätter eller försäljning av befintliga aktier i samband med denna nyemission.

UTSPÄDNING

Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att ökas 25 670 738,40 SEK, från 89 847 584,40 SEK till 115 518 322,80 SEK. Antalet aktier kommer då att ökas med högst 128 353 692 stycken, från 449 237 922 aktier till 577 591 614 aktier. De nyemitterade aktierna kommer då att utgöra ca 22,2 % av samtliga utestående aktier. Befintliga aktieägare som inte tecknar sin berättigade andel kommer vid full teckning att se sitt ägande i Bolaget spädas ut i motsvarande grad.

STYRELSENS DELTAGANDE

Några garantier eller teckningsförbindelser lämnas ej, men styrelsen har för avsikt att teckna sin respektive pro rata-andel. Styrelsens innehav motsvarar ca 26,5 % av totala antalet aktier i Grundingen Fastighets AB och motsvarar således en total teckning om ca 6,8 MSEK av Företrädesemissionen.

Styrelsens avsikt att delta i Företrädesemissionen är ej säkerställd genom pant, deposition eller andra förfaranden. Samtliga styrelsemedlemmar kan nås via Bolagets adress.

De totala emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 0,25 MSEK vilket således innebär en nettolikvid från föreliggande nyemission om cirka 25,45 MSEK vid full teckning. Kostnaderna avser projektledning, internt resursutnyttjande, upprättande av dokumentation, emissionsadministration och marknadsföringsåtgärder.

BAKGRUND & MOTIV

Grundingen bildades under 2017 i samband med att Bolaget övertog en projektportfölj från Concent koncernen. Anledningen till att denna transaktion genomfördes var att Concent koncernen hamnade i akuta likviditetsproblem. JOOL Capital Partner AB hade hjälpt Concent med kapitalanskaffningar och när det framkom att Concent hade problem så vidtog JOOL en rad åtgärder och en modell arbetades fram där långgivarna till Concent konverterade sina fordringar till aktier. I samband med transaktionen omvandlades ca 327 MSEK i obligationer i Concent till aktiekapital och en ny obligation restes. Den nuvarande obligationen uppgår per dateringen av detta memorandum till ca 200 MSEK.

Projektportföljen som Grundingen övertog bestod av åtta olika bostadsutvecklingsprojekt, både bostadsrätt- och hyresrättprojekt. Projekten är lokaliserade i Stockholm, Göteborg, Norrköping, Lysekil och Trosa. Orter som visar en stark tillväxt och där det finns en stor potential.

Föreliggande nyemission görs i syfte att stärka balansräkningen genom att öka likviditeten och det egna kapitalet. Detta för att kunna tillvarata de värden som finns i projektportföljen. Vid bolagsstämman i maj 2020 beslutades om ett bemyndigande för styrelsen att fram till tiden för nästa stämma 2021, inom ramen för bolagsordningens gränser för antalet aktier och aktiekapitalet, vid ett eller flera tillfällen, besluta om emission av nya aktier med eller utan företrädesrätt för aktieägarna.

Sedan projektportföljen övertogs har första etappen i projektet Söderport (Balkongen) i Norrköping sålts till Trenum som samägs av Balder och Tredje AP-fonden. I projektet Valsjöberget i Österåkers kommun utanför Stockholm där totalt 145 nya bostäder utvecklas har fastigheter för 110 bostäder sålts samt att det finns optionsavtal på försäljning av resterande 35 tomter. Fram till dagens datum har de avyttrade etapperna i Söderport och Valsjöberget genererat försäljningslikvider om 110 Mkr. Resterande projektvinster vid färdigställande av samtliga kvarvarande projekt beräknas generera ca 575 Mkr i likviditet före avdrag för resterande obligationsräntor, administrationskostnader och återbetalning av obligation (läs mer under avsnittet "Ekonomiska framtidsutsikter").

Potentialen i projekten är fortsatt stor, men det kommer att krävas mer kapital för att kunna realisera de potentiella vinster som finns i portföljen. För att kunna få bra villkor från finansiärer i form av byggnadskreditiv så ser vi behovet av att fortsatt stärka upp balansräkningen med eget kapital och tillskott av likviditet. Denna föreliggande nyemission kommer därför inte att vara den sista. Vi planerar för att inom en snar framtid återkomma kring behov av en större emission, antingen företrädesemission, riktad emission eller bådadera. Under resans gång har det blivit allt tydligare att det behöver finnas en långsiktighet i bolaget och en stark bas med huvudägare. Det är en anledning till att även en framtida riktad emission eller samarbete med en stark partner diskuteras som möjliga alternativ. Under de kommande sex månaderna så startar

byggnationen i Torslanda samt att mark ska förvärvas i projekten Portlåset och Smedby i Norrköping. Markförvärven kräver ca 70 Mkr i likviditet. Emissionslikviden kommer att gå till att delfinansiera markförvärven. Resterande kommer att betalas med befintlig kassa samt kommande försäljningslikvider för de kvarvarande tomterna i Valsjöberget.

Med nuvarande tidsplan så kommer projektportföljen att vara helt färdigställd i sin helhet år 2025 (se bifogad tidslinje för de olika projekten). Då projekt framflyttats i tid från ursprunglig plan så innebär det att vi i nuläget inte kommer att kunna återbetala det löpande obligationslånet i sin helhet vid förfall i oktober 2021. Det arbetas därför på lösningar för en lösen och/eller refinansiering av lånet där en kommande större emission är en första åtgärd.

Det senaste året har varit ett extraordinärt år med anledning av corona. Behovet av bostäder är emellertid fortsatt högt och inte minst

hyresrättsprojekten i portföljen har olika aktörer visat stort intresse för. Det råder bostadsbrist, framför allt kring moderna och prisvärda hyreslägenheter. Projektet Söderport Balkongen i Norrköping har fått stor medial uppmärksamhet då det är ett projekt som nyttjar det statliga investeringsstödet för hyresrätter och som kommer kunna erbjuda hyresgäster yteffektiva och moderna lägenheter till prisvärda hyror. Med stor tillförsikt ser vi på framtiden med en attraktiv portfölj som kan skapa en god avkastning för aktieägarna. Samtidigt så kommer det i korta perspektivet krävas betydande kapitaltillskott för att kunna tillvarata de möjligheter som finns och för att hålla tempo i projekten.

• • • • •

FÖRSÄKRAN

Styrelsen för Grundingen är ansvarig för informationen i detta memorandum, vilket har upprättats med anledning av den föreliggande nyemissionen. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i detta memorandum är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Lessebo, 9 mars 2021
Grundingen Fastighets AB

Styrelsen

Göran Johansson, Jan Eklund och Curt Persson

VD

HAR ORDET

BAKGRUND

Under hösten 2017 gjordes en aktie- och obligationsemission i Grundingen Fastighets AB där en projektportfölj togs över från Concent koncernen i syfte att på bästa sätt tillvarata de värden som fanns i projekten för de tidigare obligationsinnehavarna. Vid samma tidpunkt skrev Grundingen ett avtal med AB Lejonstaden i Göteborg för att arbeta vidare med projekten. Arbetet påbörjades med att sätta sig in i alla projekt och säkerställa de värden som fanns upparbetade, administration togs över från att tidigare varit outsourcad till en extern aktör och en styrelse formades där ledamöterna har mångårig erfarenhet från fastighetsmarknaden och industrin i syfte att säkerställa kompetens till bolaget.

Under 2018 och första halvan av 2019 märkte vi av en svalare fastighetsmarknad och en del av projekten har omarbetats i dialog med samarbetspartners för att bättre möta marknaden och efterfrågan. Potentialen i projekten består, men det har bidragit till att den ursprungliga tidsplanen att realisera projektportföljen inom fem år inte kan uppnås.

NUVARANDE STATUS

Grundingen har idag ett antal projekt i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Lysekil och Trosa. Hittills har försäljningslikvider om ca 110 Mkr erhållits och som styrkt bedömningarna

om de projektvinster som finns i portföljen. I Valsjöberget har merparten av tomterna sålts och det finns avtal skrivna på de kvarvarande tomterna. Fram till sommaren 2022 kommer återstående försäljningslikvider om ca 58,1 Mkr att erhållas. Det pågående projektet i Söderport Balkongen beräknas vara färdigställt kring våren/sommaren 2023 då resterande projektvinst kommer att erhållas. För de resterande etapperna i Söderport är bygglovsprocessen inledd för kvarteret Altanen och för de sista etapperna Portlåset och Terrassen pågår en detaljplaneprocess som beräknas vara slutförd under våren 2021. I projektet i Upplands Väsby har vi erhållit ett positivt planbesked om att ändra detaljplanen för de båda fastigheterna till bostäder, från att tidigare varit delvis för bostäder och delvis för kommersiell verksamhet. Ändringen av detaljplanen beräknas att ta ca 18-24 månader, men kommer att innebära en kraftigt ökad lönsamhet i projektet.

Under 2020 har marken förvärvats i projekten Torslanda och Sandtorp. Bostadsrättsprojektet i Torslanda består av 49 lägenheter som byggs i tre etapper. Vi har erhållit bygglov, startbesked och byggnationen förväntas starta inom kort. De två första etapperna har släppts till försäljning där en majoritet av lägenheterna redan är bokade. I Sandtorp söker vi nytt bygglov för att anpassa projektet till hyresrätter istället för som tidigare bostadsrätter. Även i Lysekil söker vi nytt bygglov

för att ta hänsyn till de delar som överklagats i det gamla bygglovet

För projektet i Smedby har detaljplanen vunnit laga kraft. Inom ett halvår beräknas att köpeskillingen för marken ska erläggas. Ungefär vid samma tidpunkt skall köpeskillingen för projektet Portlåset erläggas. Sammantaget så närmar vi oss byggstart för flera projekt vilket kräver kapital. Vi behöver också beakta att det befintliga obligationslånet om ca 200 MSEK ligger med förfall i oktober 2021.

Med anledning av kommande markförvärv, ett obligationslån som närmar sig förfall och ett antal projekt som ska byggstartas så behöver Grundingen stärka upp balansräkning och likviditet i form av eget kapital. Styrelsen har därför, med stöd av det bemyndigande som finns sedan årsstämman i maj 2020, beslutat att först genomföra en nyemission om ca 25 MSEK med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Samtidigt planeras det för en större emission

senare utformad så att en eller två nya huvudägare ges möjlighet tillkomma. En tydligare och mer koncentrerad ägarbild skulle underlätta framtida bankfinansiering vilket är till gagn för samtliga aktieägare (se mer under avsnittet "bakgrund och motiv")

Lessebo i mars 2021,

DAVID IVARSSON

VD, Grundingen Fastighets AB



Genom en smart och effektiv byggnationsprocess, i kombination med främjandet av en hållbar samhällsutveckling och lägsta möjliga klimatpåverkan, skapar vi bostäder och hem där individer och familjer kan glädjas i generationer.



VILLKOR & ANVISNINGAR

FÖRETRÄDESEMISSION I GRUNDINGEN FASTIGHETS AB

Styrelsen i Grundingen Fastighets AB (org.nr. 559107-0049) har den 2 mars 2021 beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 8 maj 2020. Emissionen omfattar högst 128 353 692 aktier och kan inbringa bolaget 25 670 738,40 kronor vid full teckning. Några garantier eller teckningsförbindelser lämnas ej, men styrelsen har för avsikt att teckna sin respektive pro rata-andel. Styrelsens innehav motsvarar ca 26,5 % av totala antalet aktier i Grundingen Fastighets AB och motsvarar således en total teckning om ca 6,8 MSEK av Företrädesemissionen.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 9 mars 2021. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 5 mars 2021. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 8 mars 2021.

TECKNINGSTID

Teckning av aktier ska ske under perioden från och med den 11–25 mars 2021.

Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 0,20 kronor per aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller två (2) teckningsrätter för varje (1) innehavd aktie. Det krävs sju (7) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie. Teckningsrätter som ej utnyttjats för teckning av aktier senast den 25 mars 2021, kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Ingen organiserad handel med teckningsrätter.

BETALDA OCH TECKNADE AKTIER ("BTA")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av BTA skett på VP-kontot. Tecknade aktier benämns BTA till dess att nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

HANDEL MED BTA SAMT OMVANDLING TILL AKTIER

Ingen organiserad handel med BTA. När emissionen registrerats hos Bolagsverket beställs omvandlingen från BTA till ordinarie aktier. Ingen särskild avisering skickas ut från Euroclear i samband med omvandlingen.

HANDEL MED AKTIEN

Aktierna i Bolaget är inte noterade. Aktien har ISIN SE0010520171.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL TECKNING

Den som på avstämningsdagen den 9 mars 2021 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för sju (7) befintliga aktier, teckna två (2) nya aktier.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE, INNEHAV PÅ VP-KONTO

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi, särskild anmälningssedel samt anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE, INNEHAV PÅ DEPÅ

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltare.

TECKNING MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER, DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Teckning ska ske genom betalning till angivet bankgiro senast den 25 mars 2021 i enlighet med något av följande två alternativ.

1) Förtryckt bankgiroavi, Emissionsredovisning
Används om samtliga erhållna teckningsrätter ska utnyttjas. Teckning sker genom inbetalning av den förtryckta bankgiroavin. Observera att ingen ytterligare åtgärd krävs för teckning och att teckningen är bindande.

2) Särskild anmälningssedel

Används om ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas, t ex om teckningsrätter har köpts eller sålts. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Referens vid inbetalning är anmälningssedelns nummer. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningssedeln kan skickas med vanlig post (EJ REK), via mail eller fax. Observera att teckningen är bindande.

Särskild anmälningssedel kan erhållas från Eminova Fondkommission AB, tfn 08-684 211 00, email info@eminova.se.

AKTIEÄGARE BOSATTA UTANFÖR SVERIGE

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin (emissionsredovisningen) kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission.

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm, Sverige
BIC/SWIFT: NDEASESS
IBAN: SE5730000000032731703040

AKTIEÄGARE BOSATTA I VISSA OBERÄTTIGADE JURISDIKTIONER

Aktieägare bosatta i annat land där deltagande i nyemissionen helt eller delvis är föremål för legala restriktioner äger ej rätt att delta i nyemissionen (exempelvis Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA, Schweiz). Dessa aktieägare kommer inte att erhålla teckningsrätter, emissionsredovisning eller någon annan information om nyemissionen. Eminova förbehåller sig rätten att neka tecknare bosatta i länder där Eminova inte bedriver verksamhet.

TECKNING UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER SAMT TILLDELNING

För det fall samtliga aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av återstående aktier.

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedeln benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter" som finns att ladda ned från eminova.se. Om fler än en anmälningssedel insänds kommer endast den först erhållna att beaktas. Någon inbetalning ska ej göras i samband med anmälan! Observera att anmälan är bindande. (Viktig information om ISK, IPS och kapitalförsäkring under "Övrigt")

Om anmälan avser teckning till ett belopp om 15 000 EUR eller mer, ska en ifylld KYC samt en vidimerad kopia på giltig legitimation medfölja

anmälningssedeln. Gäller anmälan en juridisk person ska utöver KYC och legitimation även ett giltigt registreringsbevis (ej äldre än tre månader) som visar behöriga firmatecknare medfölja anmälningssedeln.

Besked om tilldelning av aktier lämnas genom en avräkningsnota som skickas per post till den adress som angivits på anmälningssedeln. Betalning ska erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan och dras inte från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte betalning i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Inget meddelande skickas ut till de som ej erhållit tilldelning.

TILLDELNING SKA SKE ENLIGT FÖLJANDE:

I första hand ska tilldelning ske till bolagets tidigare aktieägare som på anmälningssedeln angett sitt aktieinnehav per avstämningsdagen den 9 mars 2021. Vid övertäckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal innehavda aktier per avstämningsdagen och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning ske till övriga personer som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter. Vid övertäckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal anmälda aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

ÖVRIGT

Teckning av aktier med eller utan teckningsrätter är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva sin teckning.

ANGÅENDE TECKNING TILL ISK, IPS ELLER KAPITALFÖRSÄKRING

I det fall depån eller VP-kontot är kopplat till en kapitalförsäkring, är en IPS eller ISK (investeringsparkonto) gäller särskilda regler vid nyteckning av aktier. Tecknaren måste kontakta sin bank/förvaltare och följa dennes instruktioner för hur teckningen/betalningen ska gå till. I det fall teckningen inte sker på ett korrekt sätt kommer leverans av tilldelade aktier inte att kunna ske till dessa depåtyper. Teckningen är bindande och insänd anmälningssedel kan inte återkallas. Det är tecknarens ansvar att se till att teckningen sker på sådant sätt att leverans kan ske till angiven depå.

ANGÅENDE LEVERANS AV TECKNADE VÄRDEPAPPER

Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i anmälningssedeln, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förvaltande bank eller depåinstitut eller andra för Eminova icke påverkbara faktorer, kan fördröja leverans av aktier till investerarens vp-konto eller depå. Eminova avsäger sig allt ansvar för förluster eller andra konsekvenser som kan drabba en investerare till följd av tidpunkten för leverans av aktier.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I EMISSIONEN

Offentliggörande av utfallet i emissionen kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget så snart detta är möjligt efter teckningstidens utgång.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

AKTIEBOK

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida och dels av aktiebolagslagen (2005:551).

MARKNADS

BESKRIVNING

Under flera år har fastighetsmarknaden haft en positiv utveckling och sjunkande avkastningskrav för flera segment och geografiska delmarknader. Särskilt tydligt har det varit inom segmenten bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter. Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter är de som bedöms stå sig bäst framöver i osäkerheten som corona medfört. Ända sedan inledningen av 2019 har vi sett ett ökat intresse för hyresrätter. En svag svensk krona och brist på alternativa investeringar har bidragit till ökat intresse från utländska investerare, men svenska investerare är fortsatt dominerande där det finns en stor andel institutionellt kapital som vill investera i tillgångar som är realvärdessäkrade (exempelvis fastigheter).¹

Grundingen Fastighets AB har projekt utanför Stockholm (Upplands Väsby och Österåkers kommun), i Göteborg (Torslanda), Norrköping (Söderport, Sandtorp och Smedby), Lysekil och Trosa. Samtliga av dessa kommuner, med undantag av Lysekil, hade en befolkningsökning under de första nio månaderna 2020.

BEFOLKNING PER 2020-09-30 OCH FÖRÄNDRING 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2020

KOMMUN	FOLKMÄNGD	FOLKÖKNING	ÖKNING I %
RIKET	10 373 225	45 636	0,44
Upplands Väsby	47 179	393	0,84
Österåker	46 455	881	1,93
Trosa	14 169	422	3,07
Norrköping	143 574	403	0,28
Göteborg	582 508	3 227	0,56
Lysekil	14 438	-117	-0,80

Källa: SCB, befolkningsstatistik första nio månaderna 2020

.....
¹ <https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svefa-svensk-fastighetsmarknad-2020.pdf>, sid 9ff

Några bostadsutvecklare som verkar i områden där Grundingen Fastighets AB har projekt är exempelvis Skanska, JM, Derome och OBOS.

GEOGRAFISKA OMRÅDEN

Grundingen är genom sin projektportfölj verksam inom olika geografiska områden i Sverige. Nedan följer en beskrivning av vardera område.

STOCKHOLM



Befolkningen i Stockholm fortsätter att öka och har på 10 år ökat med 15%. Näringslivet utvecklas starkt och den ökande befolkningen bidrar till såväl utbyggnad av infrastruktur som förtätning av staden. Intresset för bostadsinvesteringar är fortsatt stort där de i centrala delar noterats direktavkastningskrav som till och med är under 1,0%. Detta har gjort att allt mer kapital letar sig till kranskommuner såsom Upplands Väsby, Järfälla och Täby. Nyproduktionen idag är också för låg i förhållande till det behov och efterfrågan som finns.²

GÖTEBORG



Det finns en fortsatt stor bostadsbrist i Göteborg. Även om regionen har drabbats hårt av coronapandemin så bedöms investeringsklimatet vara gynnsamt, framför allt för bostadsfastigheter. Över en tioårsperiod har befolkningen i Göteborg ökat med 13%.³

NORRKÖPING



Norrköping är idag Sveriges nionde största kommun med ca 143 000⁴ invånare. Närheten till motorväg, flygplats, järnväg och hamn ger goda förutsättningar för logistik och bidrar till tillväxt i näringslivet. Samtidigt finns ett flertal stora arbetsgivare inom offentlig sektor som ger en viss stabilitet på arbetsmarknaden, inte minst i spåren av corona. På 10 år har befolkningen ökat med 10%.⁵

² <https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svefa-svensk-fastighetsmarknad-2020.pdf>, sid 16ff.

³ <https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svefa-svensk-fastighetsmarknad-2020.pdf>, sid 20 ff.

⁴ <https://www.norrkoping.se/organisation/statistik>.

⁵ <https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svefa-svensk-fastighetsmarknad-2020.pdf>, sid 68 ff.

TROSA



Trosa är en mindre kommun, men som ökat sin befolkning på tio år med nästan 23%.⁶ Det finns goda kommunikationer till Stockholm och andra närliggande städer.⁷ Samtidigt har kommunen ett gott företagsklimat och hamnade på plats 9 av 290 i Svenskt Näringslivs sammanställning avseende ranking av företagsklimatet år 2019.⁸

LYSEKIL



Lysekils befolkningsmängd har varit ganska jämn de senaste tio åren⁹, men det finns en uttalad strategi i kommunen om att öka antal bosatta året runt. Sommartid ökar befolkningen tack vare en stark turism.¹⁰

KONKURRENTER

Några bostadsutvecklare som verkar i områden där Grundingen Fastighets AB har projekt är exempelvis Skanska, JM, Derome och OBOS.

⁶ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/,2020-jamfort-med-2010>.

⁷ <https://www.trosa.se/kommunfakta10/>

⁸ https://www.svensktnaringsliv.se/migration_catalog/Rapporter_och_opinionsmaterial/Rapporter/lokalt-foretagsklimat-ranking-2019pdf_743885.html/BINARY/Lokalt%20f%C3%B6retagsklimat%20Ranking%202019.pdf, sid 9ff.

⁹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/,2020-jamfort-med-2010>

¹⁰ <https://www.lysekil.se/download/18.49bcc2c716b17259e0c2372e/1559746333768/Destinationsstrategi%20Lysekil%202030.pdf>, sid 3ff.

VERKSAMHETS

BESKRIVNING

BAKGRUND

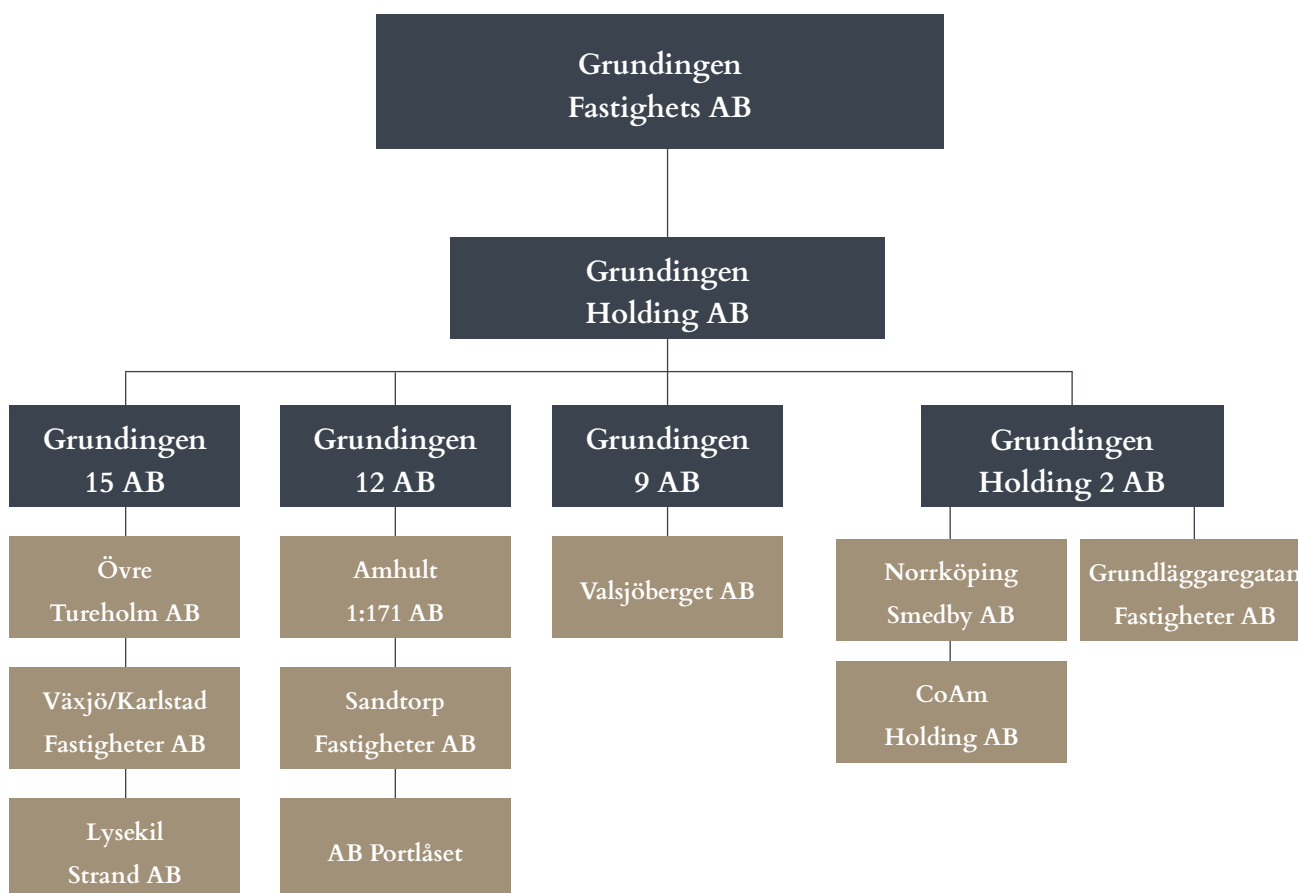
Grundingen bildades år 2017 och övertog då en projektportfölj på ett antal tillväxtorter från Concent AB. Grundingen utvecklar fastighetsprojekt som omfattar både småhus och flerbostadshus med lägenheter i såväl hyresrättsform som bostadsrättsform.

AFFÄRSIDÉ

Att skapa mervärde genom att utveckla, färdigställa och driva en av Sveriges mest attraktiva projektportföljer.

ORGANISATION

Samtliga dotterbolag kontrolleras till 100%. Bolaget AB Portlåset är ej tillträtt än, men avtal finns om framtida tillträde.



AFFÄRSMODELL

Tillsammans med projektutvecklingsbolaget AB Lejonstaden utvecklar vi en portfölj med bostäder på svenska tillväxtorter. Bolagets fastighetsprojekt omfattar både småhus och flerbostadshus med lägenheter i såväl hyresrättsform och bostadsrättsform, där Bolaget erbjuder moderna, yteffektiva och tilltalande hem. Genom en smart och effektiv byggnationsprocess, i kombination med främjandet av en hållbar samhällsutveckling och lägsta möjliga klimatpåverkan, skapar vi bostäder och hem där individer och familjer kan glädjas i generationer.

STRATEGI

Grundningens första strategiska mål är att återvinna pengar till sina aktieägare genom att färdigställa den nuvarande projektportföljen. Den strategiska inriktningen har behandlats av styrelsen som gör bedömningen att mest fördelaktiga förutsättningar skapas genom att i ett första skede färdigställa de nuvarande projekten. Samtidigt pågår diskussioner kring möjligheten att behålla en del av färdigställda projekt och bygga upp ett eget bestånd och/eller att engagera sig i nya projekt.

FINANSIERING

Under hösten 2017 genomfördes en aktie- och obligationsemission där ca 327 MSEK konverterades till aktiekapital från tidigare obligationer i Concent-bolag och en ny obligation om 100 MSEK utfärdades i Grundingen med en total ram om att gå upp till 250 MSEK. För närvarande uppgår obligationslånet till ca 200 MSEK.

Nedan visas en övergripande tidsplan över projekten i Grundingen Fastighets AB.

Projekt	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025
Valsjöberget, Åkersberga																		
Söderport Balkongen, Norrköping																		
Söderport Altanen, Norrköping																		
Söderport Portlåset/Terrassen, Norrköping																		
Sandtorp, Norrköping																		
Torslanda, Göteborg																		
Norra Hamnen, Lysekil																		
Östra Frestaby, Upplands Väsby																		
Smedby, Norrköping																		
Trosa																		

PROJEKTPORTFÖLJ

AKTUELLA PROJEKT

Under aktuella projekt presenteras de projekt som är under byggnation eller redo för byggnation.

Söderport, Norrköping

- **BOENDEFORM**
Bostadsrätter och hyresrätter
- **ANTAL BOSTÄDER**
ca 450 bostäder
- **STORLEK**
ca 20 000 BOA
- **BYGGSTART**
2020 (etapp 1)

I Söderport i Norrköping utvecklar Grundingen ca 450 nya bostäder. Projektet består totalt av fyra kvarter: Altanen, Balkongen, Terassen och Portlåset. Lägenheterna kommer främst upplåtas med hyresrätt och företrädesvis vara små och yteffektiva lägenheter på mellan 35 och 70 kvadratmeter. Söderport är belägen på cirka 15 minuters gångavstånd från centrala Norrköping. Produktionen av den första etappen, Balkongen, pågår. Etappen består av 122 lägenheter. Denna etapp är redan såld till Tenum som skall förvalta bostäderna. Bygglovsprocessen är inledd för kvarteret Altanen. På de två sista etapperna pågår en detaljplaneprocess som förväntas slutföras under våren 2021.

Grundingen har förvärvat och tillträtt marken i Kv Balkongen, på övriga etapper finns villkorade avtal om att förvärva marken, men betalning och tillträde har inte skett (handpenning erlagd om 10 %).

Det finns även ett avtal att förvärva en fastighet i området från en privat fastighetsägare när detaljplanen vunnit laga kraft (handpenning erlagd om 10 %).

**Valsjöberget, Åkersberga**

- **BOENDEFORM**
Äganderätt
- **ANTAL BOSTÄDER**
ca. 140 bostäder
- **STORLEK**
ca. 14 000 BOA
- **BYGGSTART**
2019 (etapp 1)

Vid sjön Valsjön, i Österåkers kommun, utvecklar Grundingen ca 145 nya bostäder. Bebyggelsen består i huvudsak av villor, parhus och radhus. Villorna kommer upplåtas som äganderätter och kedjehusen planeras upplåtas som bostadsrätter. Närområdet är välutvecklat med skolor, kollektivtrafik, livsmedelsbutiker, restauranger och kommunal service och ligger cirka fyra kilometer från Åkersberga centrum. Fastighetsindelning är genomförd och planen för infrastrukturen i området är klar. De enskilda tomterna skall säljas styckevis till småhusbyggare. Fastigheter för ca 110 bostäder är redan sålda och det finns avtal om försäljning av resterande 35 tomter.

Grundingen äger marken.



Norra Hamnen, Lysekil

- BOENDEFORM
Bostadsrätter
- ANTAL BOSTÄDER
28 bostadsrätter
- STORLEK
1 968 BOA
- BYGGSTART
2021

I fyra fastigheter i Norra Hamnen i Lysekil utvecklar Grundingen 28 bostadsrätter. De fyra huskropparna får tre våningar plus suterrängvåning vardera och varje byggnad innehåller sex till åtta lägenheter. Fastigheterna ligger cirka 700 meter från stadens centrum. Grundingen har erhållit bygglov för sitt projekt, men bygglovet överklagades framgångsrikt av grannarna i området. I samarbete med Lysekils kommun, har Grundingen beslutat att ta fram ett nytt bygglov som tar hänsyn till de överklagade delarna i det gamla lovet.. Om detta inte går så har kommunen medgivit planbesked om att göra en enklare planändring för att projektet skall kunna genomföras som planerat.

Grundingen äger marken.



Sandtorp, Norrköping

- BOENDEFORM
Bostadsrätter
- ANTAL BOSTÄDER
46 Bostäder
- STORLEK
1 862 BOA
- BYGGSTART
2021

Grundingen Fastighets utvecklar 46 hyresrätter om huvudsakligen 1 eller 2 rum och kök i den nya stadsdelen Sandtorp i Norrköping. Fastigheterna ligger cirka 10 minuter från centrum med spårvagn. Från början avsåg Grundingen uppföra bostadsrätter på fastigheten. Det visades sig dock vara svårt att genomföra detta på ett lönsamt sätt. Ett nytt bygglov kommer inom kort lämnas in för att anpassa projektet till hyresrätter.

Grundingen äger marken.



KOMMANDE PROJEKT

Tureholm, Trosa

- BOENDEFORM
Äganderätt
- ANTAL BOSTÄDER
70 Bostäder
- STORLEK
8 500 BOA
- BYGGSTART
2021

I Smedstorp, strax utanför Trosa tätort, utvecklar Grundingen ett helt nytt område innehållande en varierad bostadssammansättning med villor, kedjehus/radhus och flerbostadshus. Totalt är det 25 villor, 30 kedjehus och ca 15 lägenheter som ska uppföras i området. Restiden in till Stockholm är cirka 40 minuter.

Grundingen äger marken.

*Smedby, Norrköping*

- BOENDEFORM
Bostadsrätter
- ANTAL BOSTÄDER
154 Bostäder
- STORLEK
9 000 BOA
- BYGGSTART
2021

Grundingen Fastighets har av Norrköpings kommun tilldelats en markanvisning vid gamla Smedby IP i Norrköping. Här utvecklas sex punkthus innehållande 154 nya bostäder. Lägenheterna kommer att vara upplåtna med bostadsrätt. Detaljplanen har under januari 2021, efter en längre överklagandeprocess, vunnit laga kraft och marken kommer sannolikt tillträdas under våren 2021.

Grundingen har ett villkorat avtal om att förvärva marken, men betalning och tillträde har inte skett (Handpenning erlagd om 10 %).



Östra Frestaby, Upplands Väsby

- **BOENDEFORM**
Hyresrätter
- **ANTAL BOSTÄDER**
ca 30 bostäder
(ca 140-150 bostäder med ny detaljplan)
- **STORLEK**
2 200 BOA
(ca 12 000 BOA med ny detaljplan)
- **BYGGSTART**
2023

I området Östra Frestaby i Upplands Väsby äger Grundingen två fastigheter där den ena fastigheten ger möjlighet att bygga ca 30 bostäder. Den andra fastigheten är en kommersiell byggrätt om ca 4.500 kvm lokaler. Grundingen har erhållit ett positivt planbesked om att ändra detaljplanen för båda fastigheterna till detaljplan för bostäder på båda fastigheterna. Den nya detaljplanen förväntas ge möjligheter att utveckla ca 12 000 kvm bruttoarea bostäder. Denna volym torde motsvara ca 140-150 nya bostäder. Upplands Väsby är väl försett med olika typer av infrastruktur. Närheten till Arlanda (15 km) är väl känt, pendeltåg och direktbussar tar dig snabbt in till centrala Stockholm.

Grundingen äger marken.



Torslanda, Göteborg

- **BOENDEFORM**
Bostadsrätter
- **ANTAL BOSTÄDER**
49 bostäder
- **STORLEK**
3 900 BOA
- **BYGGSTART**
2021

I området kring Amhults Torg, precis invid Torslanda Golfklubb planerar Grundingen att utveckla ca 50 nya bostäder. Grundingen planerar att uppföra tre mindre flerfamiljshus innehållande cirka 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt om 2 – 4 rum och kök. Området ligger 20 minuter från centrala Göteborg och i omedelbar närhet till Amhult Torg och med golfbanan i närheten. Grundingen har erhållit bygglov och påbörjat försäljningen av lägenheterna i de två av de tre husen. De första två husen innehåller 34 lägenheter. 27 av dessa lägenheter har bokats av intressenter. Byggstart är planerad att ske inom kort.

Grundingen äger marken.



STYRELSE,

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE & REVISOR

STYRELSE

Per dagen för Memorandumet består Grundings styrelse av tre ordinarie stämموvalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka valts för tiden intill nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst två och högst sju styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången beskrivs i tabellen nedan.

NAMN	BEFATTNING	LEDAMOT SEDAN
Göran Johansson	Styrelseledamot och Ordförande	2017-04-19
Jan Eklund	Styrelseledamot	2017-12-05
Curt Persson	Styrelseledamot	2017-12-05



GÖRAN JOHANSSON

Ordförande och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1948

Arbetslivserfarenhet: Över 50 års erfarenhet som entreprenör och företagare i flera branscher, ägare och koncernchef i en företagsgrupp med ca 300 anställda, har innehaft styrelseuppdrag i den lokala Swedbank-enheten, styrelseuppdrag i Bakers AB i Lessebo samt en rad andra bolag, bland annat JOOL Invest AB och Lessebo Paper AB, rikskandidat till Guldklubban, en nationell utmärkelse för förtjänstfullt arbete i rollen som styrelseordförande.

Innehav: 102 480 915 aktier



JAN EKLUND

Styrelseledamot sedan 2017

Född: 1952

Utbildning: Jan har studerat juridik och ekonomi, inom för verksamheten tillämpliga delar.

Arbetslivserfarenhet: VD och koncernchef för Incita Förvaltning AB, Kalmar, som han grundade

1984. Jan har under 6 år varit nämndeman i Hyresnämnden i Växjö. Jan har tidigare varit ledamot av fullmäktige i Fastighetsägarna GFR.

Innehav: 15 903 621 aktier

**CURT PERSSON**

Styrelseledamot sedan 2017

Född: 1945

Utbildning: Ekonomi Lunds universitet 1972

Arbetslivserfarenhet: 25 år i Försäkringsbolaget Skandia med olika ledande befattningar, sedan 1998 egenföretagare i fastighetsbranschen, tidigare erfarenhet från ett antal styrelser både som ledamot och ordförande i fåmansbolag.

Innehav: 3 391 237 aktier

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

NAMN	BEFATTNING	I BOLAGET SEDAN
David Ivarsson	Extern VD	2018-05-03
Lars Vardheim	Projektutvecklare	2017-09-27
Serdar Erkan	Projektutvecklare	2017-09-27

**DAVID IVARSSON**

Extern VD sedan 2018

Född: 1982

Utbildning: Magisterutbildning i företagsekonomi från Växjö Universitetet samt studier på ESCEM i Poitiers i Frankrike.

Arbetslivserfarenhet: Arbetar idag som CFO på JOOL Invest AB.

Har de senaste åren främst arbetat med koncernredovisning för ägarledda företag. Tidigare erfarenhet från Xylem i Emmaboda, bl.a. som gruppchef inom rapportering, samt från revisionsbyrå Deloitte i Karlskrona.

Innehav: 0 aktier



LARS VARDHEIM

Projektutvecklare sedan 2017

Född: 1965

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola

Arbetslivserfarenhet: Har arbetat i fastighetsbranschen sedan 1990. Lars var VD för Svenska Hus 2011–2015, Head of Baltic Operations Ektornet AB 2009–2011, VD och affärsenhetschef Skanska Commercial Development Europe 2006–2008, VD Skanska Fastigheter Göteborg AB 2002–2006. Han har även haft olika befattningar inom Diligentia 1995–2002.

Innehav: 0 aktier



SERDAR ERKAN

Projektutvecklare sedan 2017.

Född: 1979

Utbildning: Chalmers Tekniska Högskola

Arbetslivserfarenhet: Har arbetat i fastighetsbranschen sedan 2004, varit projekt- och exploateringschef för Svenska Hus 2011–2015, projektutveckling/ projektledning för AkademiskaHus, 2010–2011 samt projektledare för SKF Sverige AB Facility & Management 2004–2010.

Innehav: 0 aktier

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Inga styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen har några familjeband till några andra styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Grundingen och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Grundingen till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget).

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har, under de senaste fem åren, (i) varit ställföreträdare i något företag förutom i de befattningar som anges för respektive styrelseledamot och ledande befattningshavare, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål, (iii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller ofrivillig likvidation, (iv) anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad, eller (v) fått näringsförbud.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress som framgår under stycket "Adresser".

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har avtal som berättigar till förmån efter det att uppdraget avslutats (med undantag för normalt uppsägningsarvode för de ledande befattningshavarna samt VD).

Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp

för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 8 maj 2020 beslutades att samtliga ledamöter, inklusive ordförande, erhåller två basbelopp (totalt motsvarande 94 600 SEK vardera) i arvode. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen.

Anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare

VD i Grundingen, David Ivarsson, hyrs in på konsultbasis från JOOL Invest AB. I konsultavtalet stipuleras en uppsägelsetid om tre (3) månader och en ersättning om 20 000 SEK per månad.

Lars Vardheim och Serdar Erkan hyrs in på konsultbasis från AB Lejonstaden. I konsultavtalen stipuleras en uppsägelsetid om fem (5) månader.

Inga avgångsvederlag finns avtalade för VD eller övriga ledande befattningshavare, utöver sedvanliga förmåner under uppsägningstiden.

ERSÄTTNINGAR SAMMANFATTNING

Tabellen nedan presenterar utbetalda och tillgodoförda ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare under verksamhetsåret 2020.

2020 (SEK)	ERSÄTTNING
Göran Johansson	94 600
Jan Eklund	94 600
Curt Persson	94 600
David Ivarsson	240 000
Lars Vardheim	1 200 000
Serdar Erkan	1 200 000
Summa	2 923 800

REVISOR

Vid årsstämman 2020 valdes KPMG AB med Roger Gummesson, född 1957, som huvudansvarig revisor för tiden fram till nästa årsstämma.

KPMG AB:s kontorsadress är Pirgatan 2, 374 35 Karlshamn.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTÄMMAN

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat och balansräkningar, disposition av Bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

STYRELSEN

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Grundingen Fastighets AB finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören. Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen till den del den väljs av

bolagsstämman bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter med högst fem suppleanter. Styrelseordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. I samband med det första styrelsemötet fastställer styrelsen också instruktioner för finansiell rapportering och instruktioner för VD. Utöver ett konstituerande styrelsemöte ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger årligen. Utöver dessa möten kan ytterligare möten anordnas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie möte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget. Under 2020 sammanträdde styrelsen elva gånger. Per dagen för Memorandumet består Bolagets styrelse av tre ordinarie stämموvalda ledamöter som presenteras mer detaljerat i stycket "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor". Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

VD utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på

styrelsesammanträden. Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen inhämtar tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Grundingen Fastighets AB finansiella ställning. VD ska fortlöpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens storlek, Bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och kreditsituation, viktiga affärshändelser samt andra omständigheter som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för Bolagets aktieägare att styrelsen känner till (till exempel väsentliga tvister, uppsägning av avtal som är viktiga för Grundingen Fastighets AB samt betydande omständigheter som rör Bolagets anläggning). VD presenteras närmare i stycket "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har avtal som berättigar till förmån efter det att uppdraget avslutats (med undantag för normalt uppsägningsarvode för de ledande befattningshavarna samt VD). Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.



Ambitionen är att utveckla bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Projektutvecklingen fokuserar på moderna, funktionella och yteffektiva boenden som du kan trivas och växa i – helt enkelt bra och attraktiva bostäder som alla har råd att bo i.

FINANSIELL

ÖVERSIKT

I följande avsnitt återges utvald finansiell information från Grundingen Fastighets AB reviderade årsredovisningar avseende 2019 samt bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 november 2020.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningarna samt delårsrapporterna har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

NYCKELTAL

Vissa beskrivningar av nyckeltalen presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt Bolagets tillämpade redovisningsprinciper. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt Bolagets tillämpliga redovisningsprinciper.

KONCERNEN	2020-11-30	2019-12-31
Nettoomsättning	-	-
Rörelsemarginal %	neg	neg
Balansomslutning	339 376 981	384 520 452
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg
Soliditet %	41,12	45,65

DEFINITIONER

Rörelsemarginal	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital	Rörelseresultat+ Finansiella intäkter/ Genomsnittligt sysselsatt kapital
Avkastning på eget kapital	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare/ Genomsnittligt eget kapital
Soliditet	hänförligt till moderföretagets aktieägare (Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver)/Totala tillgångar

RESULTATRÄKNINGAR |

RESULTATRÄKNING (KSEK)	Koncern	Koncern
	2020-01-01 2020-11-30	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning, extern	36 141	60 408
	36 141	60 408
Rörelsens kostnader		
Råvaror o förnödenheter, externa	-12 518	-24 719
Övriga externa kostnader	-14 220	-15 595
Personalkostnader	-156	-307
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	-59 011	-83 616
Rörelseresultat	-49 765	-63 829
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	17 660	0
Resultat fr värdep som är anl.tillgång, externt	0	-1 042
Ränteintäkter o likn resultatposter, externa	5 990	0
Räntekostn o likn resultatposter, externa	-9 971	-13 697
Resultat efter finansiella poster	-36 086	-78 568
Bokslutsdispositioner		
Resultat före skatt	-36 086	-78 568
Skatt på årets resultat (aktuell)	0	-6
Årets resultat (RR)	-36 086	-78 574
Moderföretagets aktieägare	-36 086	-78 574
Minoritetsintresse	0	0

BALANSRÄKNINGAR

BALANSRÄKNING (KSEK)	Koncern 2020-11-30	Koncern 2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	99 513	158 485
Summa Immateriella anläggningstillgångar	99 513	158 485
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	93 338	65 647
Påg nyanläggn o förskott avs materiella anl tillg	83 344	88 774
Summa Materiella anläggningstillgångar	176 683	154 421
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	17 573	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar	17 573	0
Summa anläggningstillgångar	293 769	312 906
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	0	38
Övriga kortfr fordringar	3 492	35 547
Förutbet kostn o upplupna intäkter	6 356	12
Summa Kortfristiga fordringar	9 848	47 845
Kortfristiga placeringar	14 104	6 331
Kassa och bank	21 655	17 438
Summa omsättningstillgångar	45 608	71 6145
SUMMA TILLGÅNGAR	339 377	384 521

FINANSIELL ÖVERSIKT

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-11-30	2019-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital	89 848	65 451
Övrigt tillskjutet kapital	0	24 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		
Fria reserver, övriga		
Balanserad vinst eller förlust	70 577	149 174
Erhållna aktieägartillskott	15 377	15 473
Fusionsresultat	-172	
Årets resultat (BR)	-36 086	-78 574
Summa Balanserat resultat inkl årets resultat	49 695	86 072
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	139 543	175 524
Summa eget kapital	139 543	175 524
Långfristiga skulder		
Obligationslån (LS)	196 940	202 961
Summa Långfristiga skulder	196 940	202 961
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 303	1 690
Skatteskulder	134	260
Övriga kortfristiga skulder	22	138
Upplupna kostn o förutbet intäkter	1 435	3 948
Summa Kortfristiga skulder	2 894	6 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	339 377	384 521

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

Belopp i KSEK

	Jan-Nov 2020	Jan-Dec 2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-36 086	-78 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	14 1689	50 369
Betald inkomstskatt	-1256	-733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22 043	-28 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av rörlsefordringar	37 996	-27 700
Ökning (-)/minskning(+) av rörelseskulder	-3 017	-8 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 9376	-65 048
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 745	-20 834
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	43 607	59 942
Avyttring av dotterföretag	17 660	-13 925
Förvärv av finansiella tillgångar	-25 346	
Avyttring av finansiella tillgångar	0	16 072
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 824	41 255
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	105	24 000
Amortering lån		-1 272
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105	22 728
Likvida medel vid periodens början	17 438	18 503
Årets kassaflöde	4 218	-1 065
Likvida medel vid periodens slut	21 656	17 438

KOMMENTARER

TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA
1 JANUARI– 30 NOVEMBER 2020
OCH 1 JANUARI–31 DECEMBER
2019

RÖRELSEINTÄKTER

Bolagets totala rörelseintäkter uppgick under perioden till 36 141 (60 408) TSEK. Förändringen i rörelseintäkter mellan perioderna beror huvudsakligen på att ett större antal tomter såldes i projektet Valsjöberget under 2019 jämfört med år 2020.

RÖRELSEKOSTNADER

Bolagets rörelsekostnader uppgick under perioden till 85 906 (124 237) TSEK. Förändringen mellan perioderna beror huvudsakligen på att jämförelseåret 2019 hade högre kostnader för råvaror och förnödenheter med ca 12,2 MSEK samt högre avskrivningar av goodwill med ca 24,6 MSEK. Övriga externa kostnader är på ungefär samma nivå, beaktat att år 2020 innefattar elva månader jämfört med 2019 som omfattar ett helår.

RÖRELSERESULTAT

Bolagets rörelseresultat uppgick under perioden till -49 765 (-63 829) TSEK. Förändringen i rörelseresultat mellan perioderna beror huvudsakligen på att jämförelseåret 2019 hade högre kostnader för råvaror och förnödenheter med ca 12,2 MSEK samt högre avskrivningar av goodwill med ca 24,6 MSEK.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till -36 086 (-78 568) TSEK.

Förändringen i resultat efter finansiella poster mellan perioderna beror huvudsakligen på att under 2020 så har ett dotterbolag innehållande projektet Söderport Balkongen sålts vilket genererat en resultateffekt om ca +17,7 MSEK samt en orealiserad positiv valutaeffekt om ca +6,0 MSEK avseende obligationslånen utgivna i NOK och USD.

PERIODENS RESULTAT

Bolagets resultat för perioden uppgick till -36 086 (-78 574) TSEK. Det mindre negativa resultatet beror huvudsakligen på försäljning av dotterbolag under 2020 samt lägre avskrivningar av goodwill under 2020 jämfört med jämförelseåret.

EGET KAPITAL

Bolagets eget kapital uppgick, per den 30 nov 2020, till 139 543 (175 524) TSEK. Förändringen i Bolagets eget kapital är huvudsakligen hänförlig till det negativa resultatet under 2020.

SKULDER

Bolagets skulder uppgick, per den 30 nov 2020, till 196 940 (202 961) TSEK. Förändringen i Bolagets skulder är hänförlig till valutaomvärdering av lånen utställda i NOK och USD.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till +12 936 (-65 048) TSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till att jämförelseåret 2019 omfattar ett helår samt att det varit en minskning av rörelsefordringar under år 2020 jämfört med en ökning år 2019.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till -8 824 (+41 255) TSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till att jämförelseåret 2019 så gjordes större avyttringar av anläggningstillgångar samt avyttring av obligationer i egen bok så att det netto avyttrades mer än vad som förvärvades. Under år 2020 har ett par markförvärv genomförts samt att långfristiga fordringar ökat.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 105 (22 728) TSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till att den nyemission som påbörjades under 2019 registrerades under 2020 och där sista likviden om 105 erhöles i början av året.

REVISIONSBERÄTTELSE OCH GRANSKNING AV DETTA MEMORANDUM

Inga delar av detta memorandum, förutom där så anges, har varit föremål för granskning av revisor. De revisionsberättelser för de räkenskaper som ingår i den finansiella översikten och som reviderats av Bolagets revisor följer standardformuleringarna och inga anmärkningar återfinns.

LÅN OCH LÅNEBEHOV

Det finns utställda obligationslån om 196,9 MSEK per 2020-11-30. Det finns en ram på totalt 250 MSEK. Räntan uppgår till 6 % procent per år med kvartalsvis kupong. Lånen förfaller till betalning under oktober 2021, men kan förlängas med sex månader. I nuläget kommer vi inte att kunna återbetala det löpande obligationslånet i sin helhet där det arbetas på lösningar för att kunna lösa och/eller refinansiera lånet där en kommande större emission är en första åtgärd.

För projekten som kräver byggfinansiering kommer det att vara en kombination av eget kapital och byggnadskreditiv.

EMISSIONSLIKVIDENS ANVÄNDNING

Emissionslikviden skall i huvudsak användas för markförvärv i projekten Portlåset och Smedby i Norrköping samt för att stärka balansräkningen i syfte att kunna tillvarata de värden som finns i projektportföljen.

EKONOMISKA FRAMTIDSUTSIKTER

Kvarvarande projektportfölj beräknas efter återbetalning av obligationslån, räntor och administrationskostnader generera ett nettokassaflöde om ca 347 Mkr. Med den nuvarande tidsplanen så kommer det sista projektet att vara färdigställt år 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER SENASTE RAPPORTPERIOD

Sedan utgången av den senaste rapportperioden har det fram till dagen för Memorandumet inte skett några väsentliga händelser i Bolaget.

AKTIEKAPITAL & ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 65 000 000,00 SEK och inte överstiga 260 000 000,00 SEK, och antalet aktier får inte understiga 325 000 000 och inte överstiga 1 300 000 000 stycken. Bolaget har endast ett aktieslag. Vid tidpunkten för Memorandumet uppgick Bolagets aktiekapital till 89 847 584,40 SEK fördelat på 449 237 922 aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,20 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Aktierna är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpsbuderbjudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Bolagets aktier är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

RÖSTRÄTT

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämmor och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER M.M.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Bolagets bolagsordning innehåller dock ingen bestämmelse som – i enighet med den svenska aktiebolagslagen (2005:551) – begränsar möjligheten att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibla instrument som avviker från aktieägarnas företrädesrätt.

RÄTT TILL UTDELNING OCH

BEHÅLLNING VID LIKVIDATION

Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy innebär att ansamlade vinster och förluster ska återinvesteras i Bolagets verksamhet. Den antagna utdelningspolicyn kan i framtiden omrevideras, främst utifrån att den finansiella ställningen avsevärt förändras. Framtida utdelningar, i den mån sådana föreslås av styrelsen och godkänns av Bolagets aktieägare, kommer vara beroende av och baserad på de krav som verksamhetens art, omfattning och risker

ställer på Bolagets egna kapital samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

CENTRAL

VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Grundingens aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear, Box 7822, 103 97 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets aktier. Kontoförande institut är Euroclear.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan registrering av Bolaget 2017.

År	Händelse	Ökning antal aktier	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde
2017	Nybildning	500 000	500 000,00	500 000,00	500 000,00	1,00
2017	Nyemission	326 756 671	326 756 671,00	327 256 671,00	327 256 671	1,00
2019	Minskning	-	-261 805 336,8	65 451 334,20	327 256 671	0,20
2020	Nyemission	121 981 251	24 396 250,20	89 847 584,40	449 237 922	0,20
2021	Föreliggande nyemission*	128 353 692	25 670 738,40	115 518 322,80	577 591 614	0,20

*) vid full teckning

ÄGARSTRUKTUR

Nedan visas Bolagets 10 största aktieägare per den 31 december 2020 inklusive därefter kända förändringar som skett fram till per dagen för Memorandumet.

Namn	Kapital %	Röster %
Quantum Leben AG	31,41%	31,41%
JOOL-gruppen	14,80%	14,80%
SIP Nordic Fondkommission AB	10,37%	10,37%
Bakers Aktiebolag i Lessebo	7,97%	7,97%
Nordisk Fondkommission AB	6,41%	6,41%
Incita Förvaltning AB	3,54%	3,54%
UBS Switzerland AG	1,90%	1,90%
Favedu AB	1,74%	1,74%
Romarriken Holding AB	1,46%	1,46%
SEB Life Ireland	1,28%	1,28%
Övriga	21,82%	21,82%
Totalt	100,00%	100,00%

BEMYNDIGANDE

Vid bolagsstämma den 8 maj 2020 bemyndigades styrelsen att för tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, mot kontant betalning, mot apportegendom eller genom kvittning, att besluta om emission av nya aktier eller teckningsoptioner förutsatt att emissionen kan ske utan ändring av bolagets bolagsordning.

Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, ska äga rätt att vidta de smärre ändringar av stämmans beslut som kan bli erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket och/eller Euroclear Sweden AB.

AKTIEÄGAR- OCH

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget väsentligen förändras.

KONVERTIBLER,

TECKNINGSOPTIONER OCH ANDRA

AKTIERELATERADE INSTRUMENT

Grundingen har per dagen för Memorandumet inga utestående konvertibler, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade instrument.

LEGALA FRÅGOR & ÖVRIG INFORMATION

Grundingen Fastighets AB (org.nr 559107-0049) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 10 mars 2017 och registrerades vid Bolagsverket den 30 mars 2017. Bolagets nuvarande firma (tillika handelsbeteckning) är **Grundingen Fastighets AB**. Grundingen har sitt säte i Lessebo kommun, Sverige och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

För organisationsstruktur vänligen se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

VÄSENTLIGA AVTAL

PROJEKTUTVECKLINGSAVTAL

Grundingen Fastighets AB ingick den 27 september 2017 ett avtal med AB Lejonstaden. Avtalet gäller en inledande period om 48 månader. Avtalet upphör automatiskt vid den inledande avtalstidens utgång och behöver inte sägas upp av någon av parterna. Grundingen har rätt att ensidigt säga upp avtalet till förtida upphörande genom skriftlig uppsägning med sex månaders uppsägningstid. Lejonstaden har rätt att ensidigt säga upp avtalet till förtida upphörande genom skriftlig uppsägning med fem månaders uppsägningstid.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har förekommit.

FÖRSÄKRINGAR

Bolaget har ett försäkringsprogram som styrelsen bedömt vara anpassat till Bolagets verksamhet. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn.

TVISTER OCH RÄTTSLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bolaget har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som vid något tillfälle har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle vara under uppsegling.

SKATTEFRÅGOR

Transaktioner i Grundingens värdepapper kan komma att medföra skattemässiga konsekvenser för innehavaren. Innehavare av värdepapper i Bolaget rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller av förvaltare om innehavet är förvaltarregistrerat. Grundingen ansvarar inte för att innehålla källskatt.

INFORMATION FRÅN TREDJE PART

I detta memorandum förekommer viss marknadsinformation. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Informationen i fråga har återgivits exakt och såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

Eminova har inga ekonomiska intressen i Grundingen, eller i utfallet av föreliggande transaktion, men kan i framtiden komma att leverera aktuella tjänster av liknande slag till Bolaget.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Eminova Fondkommission AB är Bolagets emissionsinstitut i samband med föreliggande transaktion. Eminova äger inga aktier i Grundingen och kommer vare sig köpa eller förmedla försäljning av Bolagets värdepapper. Eminova har inte medverkat vid utformningen av föreliggande transaktion. Eminovas medverkan består i detta specifika uppdrag enbart av administrativa tjänster.

BOLAGSORDNING

1. Firma

Bolagets firma är Grundingen Fastighets AB. Bolaget är publikt (publ).

2. Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Lessebo kommun.

3. Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt äga och förvalta lös egendom samt förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 65 000 000 kronor och högst 260 000 000 kronor.

5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 325 000 000 och högst 1 300 000 000.

6. Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3 - 10 ledamöter med högst 5 suppleanter. Bolaget skall ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

7. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

8. Ort för bolagsstämma

Bolagsstämma kan, utöver Lessebo kommun, även hållas i Stockholm och Göteborg.

9. Öppnande av bolagsstämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

10. Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling: Val av ordförande vid stämman; Upprättande och godkännande av röstlängd;

Godkännande av dagordning; Val av en eller två justeringsmän; Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad; Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;

Beslut: om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning; om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen; och om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och, i förekommande fall, verkställande direktören när sådan förekommer; Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden; Val av styrelse och revisorer samt eventuella revisorssuppleanter; Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 0101-1231.

12. Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Antagen på extra bolagsstämma den 18 juni 2019.



ADRESSER

Grundingen Fastighets AB

Storgatan 90

365 31 Lessebo

031 – 13 25 36

info@grundingenfastighets.se

www.grundingenfastighets.se

Emissionsinstitut

Eminova Fondkommission AB

Biblioteksgatan 3, 3 tr.

111 46 STOCKHOLM

Tel: +46 8 684 211 00

info@eminova.se

www.eminova.se